




maarten
makelaardij
& hypotheek

ieder
huis,
eigen
verhaal

LELIESTRAAT 25

3314 ZN DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 274.500,- K.K.

Vastgoed
 **Ned.**

078 - 89 02 748
drechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	69 m ²
Inhoud	267 m ³
Bouwjaar	1922
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Buitenruimte	achtertuin
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	F



OMSCHRIJVING

Een huis om verliefd op te worden... en ja, dat begint al bij de straatnaam! De Leliestraat 25 in Dordrecht is er eentje uit de categorie "gewoon lekker thuiskomen". Geen poespas, geen opsmuk. Maar wél alles wat je zoekt als starter!

Een knusse eengezinswoning in de fijne en gemoedelijke Bloemenbuurt waar de burens nog een praatje maken over de heg en de zon nét dat beetje langer blijft hangen in je achtertuin... En over die tuin gesproken: die ligt op het noordwesten, dus haal de ligstoel maar tevoorschijn, want overdag kun je zéker een zonnestraal meepikken.

Binnen is de woning ook dik in orde: een ruimtelijke en sfeervolle woonkamer, een nette keuken en badkamer, twee slaapkamers en een handige bergvliering.

Fiets je onder het station door, dan sta je zó in hartje centrum voor een kop koffie, een borrel met vrienden of een spontaan rondje markt. Of stap in de trein voor een dagje Rotterdam of Breda, de verbinding is perfect.

Kortom: gewoon een héérlijk huis op een heel fijne plek. En dat maakt 'm stiekem best bijzonder.

Wil je dit zelf ervaren? Bel ons, we laten je dit huis met plezier zien!

Indeling:

Hal met meterkast (4 groepen, aardlekschakelaar, meters en glasvezel), toilet en deur naar de woonkamer.

Toilet met fontein, gedeeltelijk betegeld.

Charmante woonkamer met trap naar de verdieping, trapkast en mooie glas-in-lood deur naar de keuken. Door het hoge plafond voelt de woonkamer heel ruimtelijk.

De woonkamer is voorzien van een houten vloer welke is gemaakt van oud dakbeschoot, een prachtig voorbeeld van recycling en het ziet er ook nog eens gaaf uit!

De keuken bevindt zich in de aanbouw aan

achterzijde, deze is geplaatst in een wandopstelling en voorzien van een 4-pit gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak en combimagnetron. Verder bevindt zich in de keukenruimte de opstelplaats CV-ketel (Nefit, 2009) en een deur naar de tuin. Op het platte dak van de keuken is mogelijk een terras te maken (hiervoor dient wel een vergunning te worden aangevraagd).

De woning beschikt over een fijne achtertuin, voorzien van tegels en grind en achterin een ruime stenen berging (het dak is voorzien van asbesthoudende golfplaten).

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken, toegang tot de vliering. De vliering is middels een losse trap te bereiken en biedt een handige bergruimte in de nok.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van een dakkapel, laminaat vloer en stucwerk.

Slaapkamer aan de achterzijde, eveneens voorzien van een dakkapel, laminaat vloer en stucwerk.

De inpandige badkamer is zeer ruim, deze is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, wastafel, was aansluiting en elektrische ventilatie.



Algemeen:

- Eigen grond, 71 m².
- Energielabel F, echter is hierin niet meegenomen dat het dak is geïsoleerd, verder op 1 ruit na volledig voorzien van dubbele beglazing.
- Schilderwerk recentelijk (in 2025) uitgevoerd.
- Gevel voorzijde gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd ca. 2018.
- De begane grondvloer betreft een houten vloer, hierop is in het verleden kelderzwam aangetroffen. De kruipruimte is inmiddels beter geventileerd en de vloer is stevig, maar in de toekomst zal deze wel moeten worden aangepakt.
- Niet zelf-bewoningsclausule van toepassing.
- Oplevering op korte termijn mogelijk.

Disclaimer: De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.















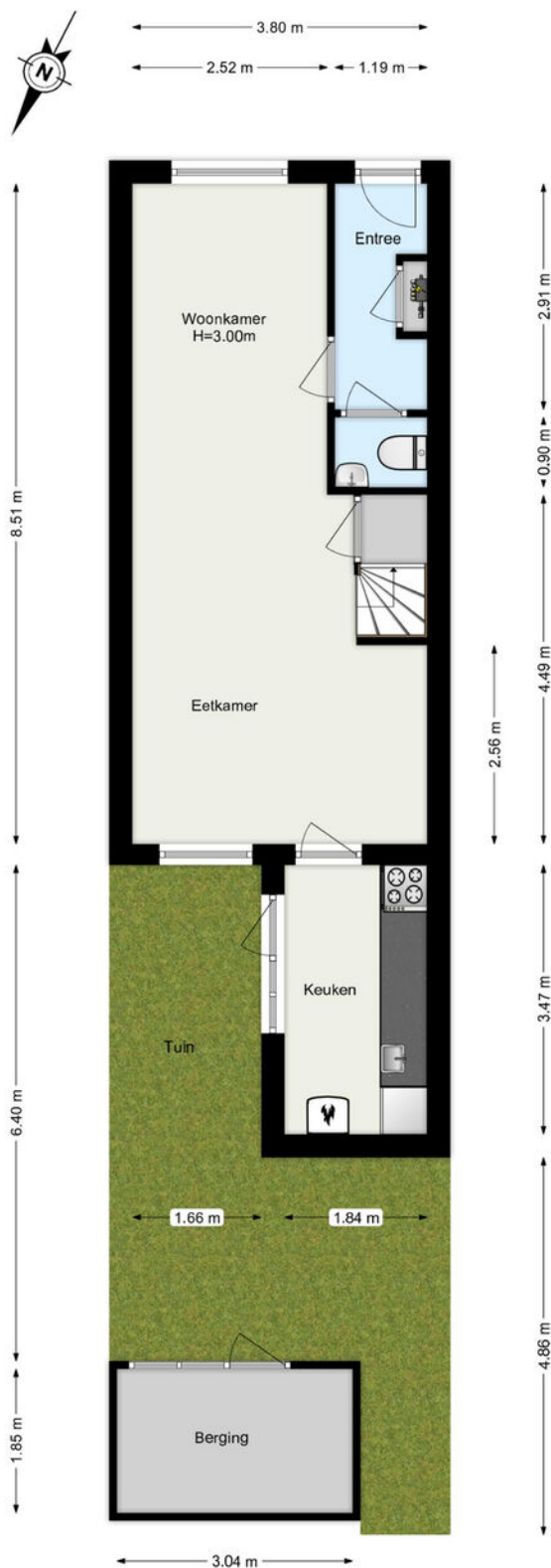




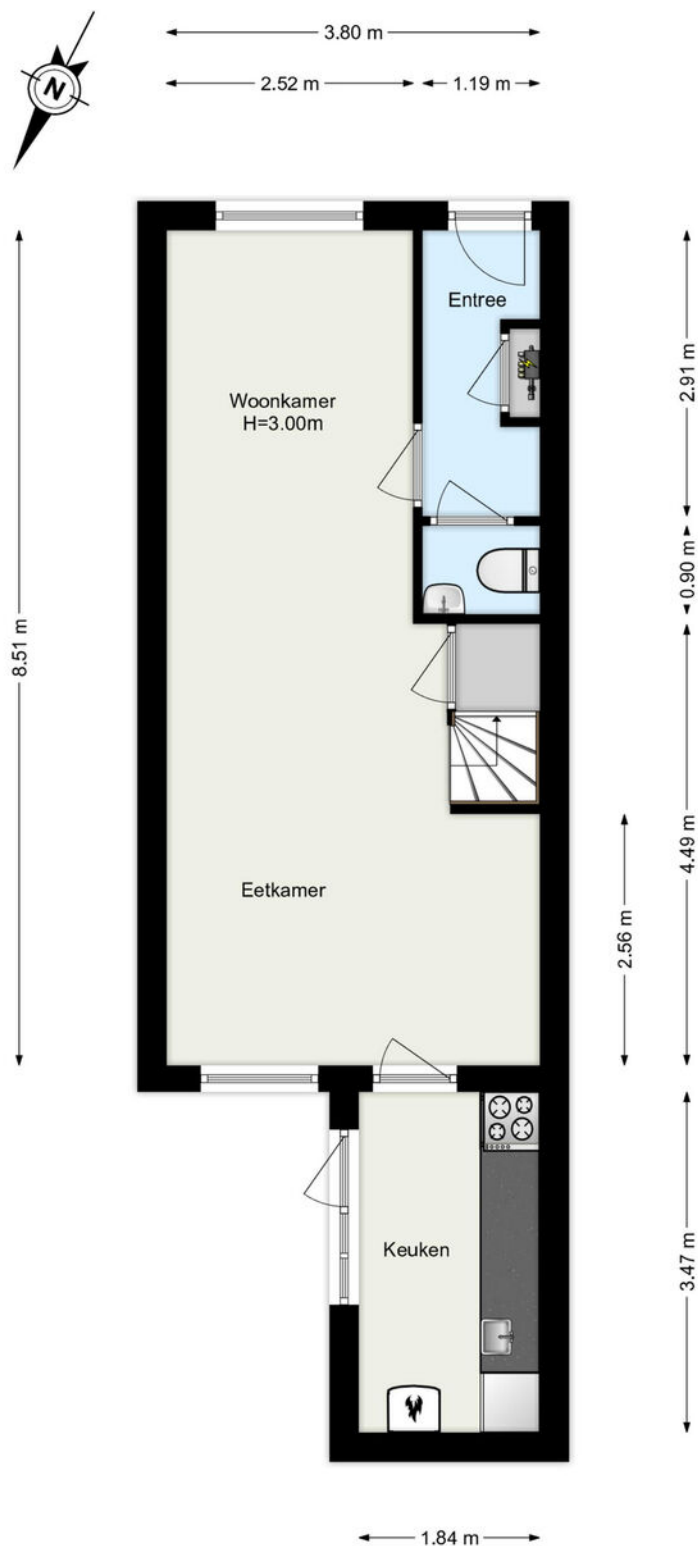




PLATTEGROND



PLATTEGROND

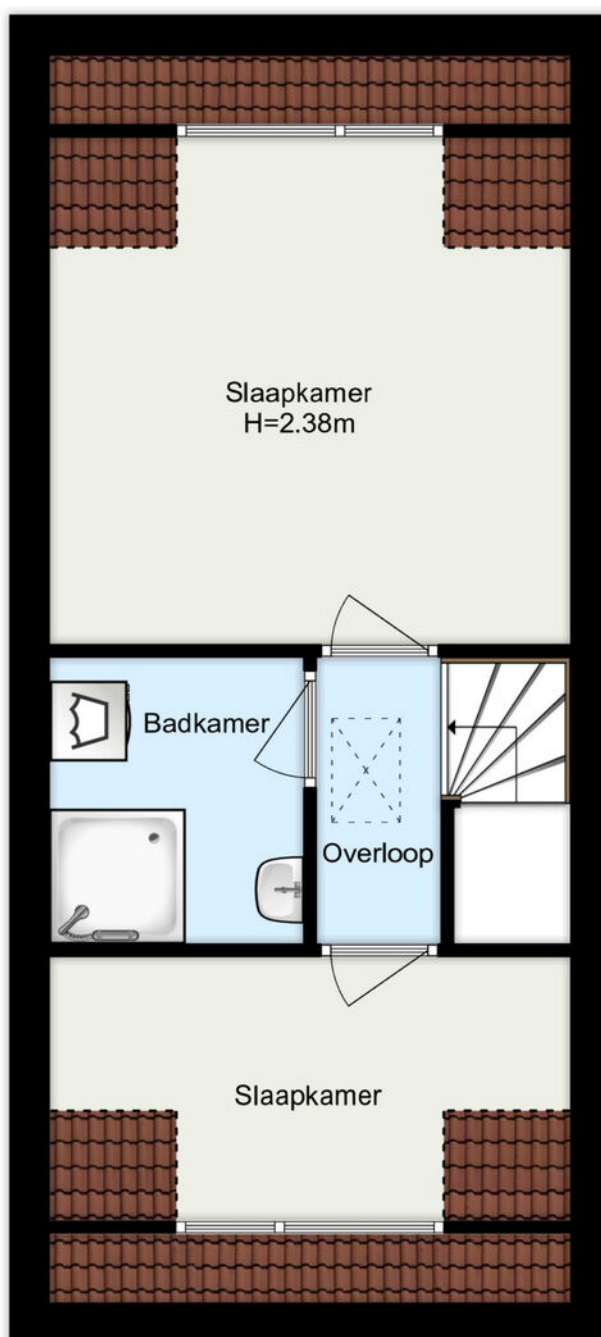


PLATTEGROND



3.80 m
1.85 m 1.88 m

3.70 m
2.09 m



www.framemotion.nl

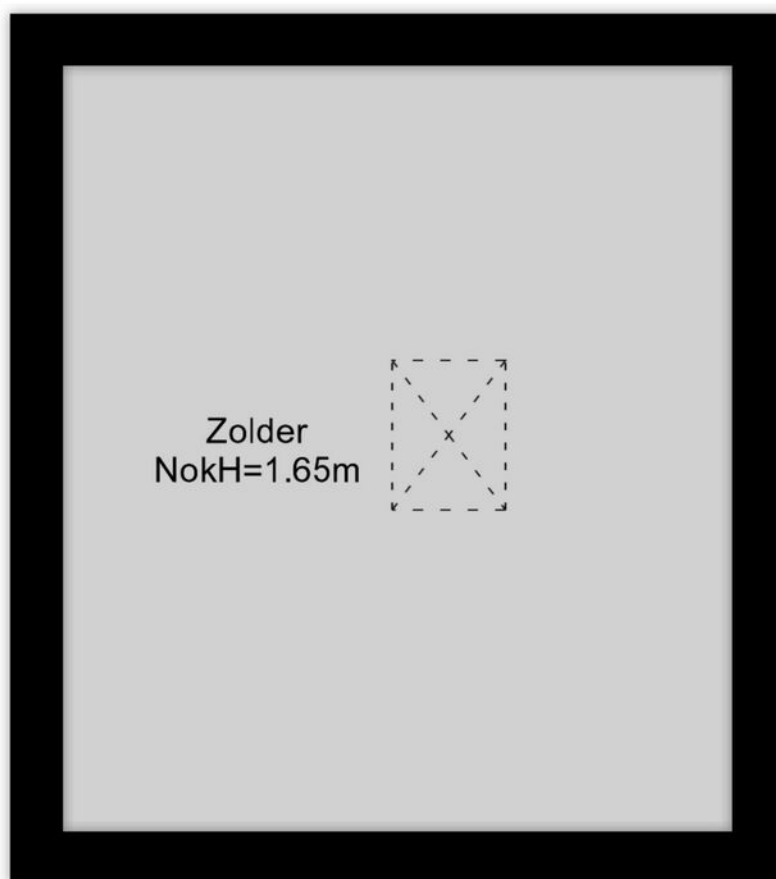
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



← 3.82 m →

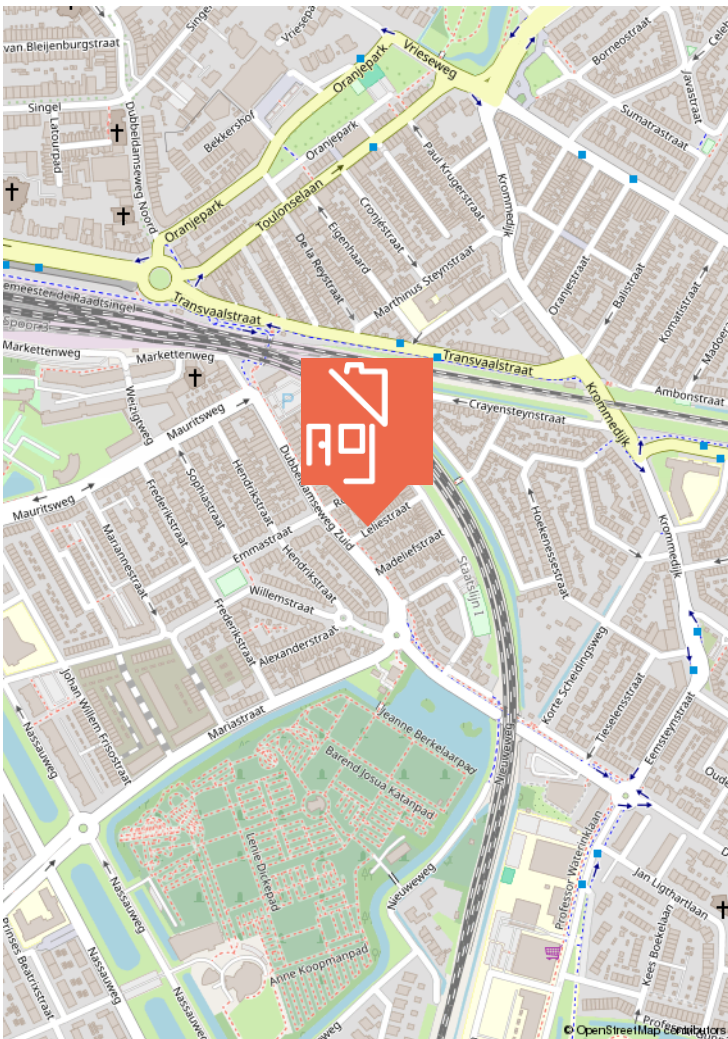
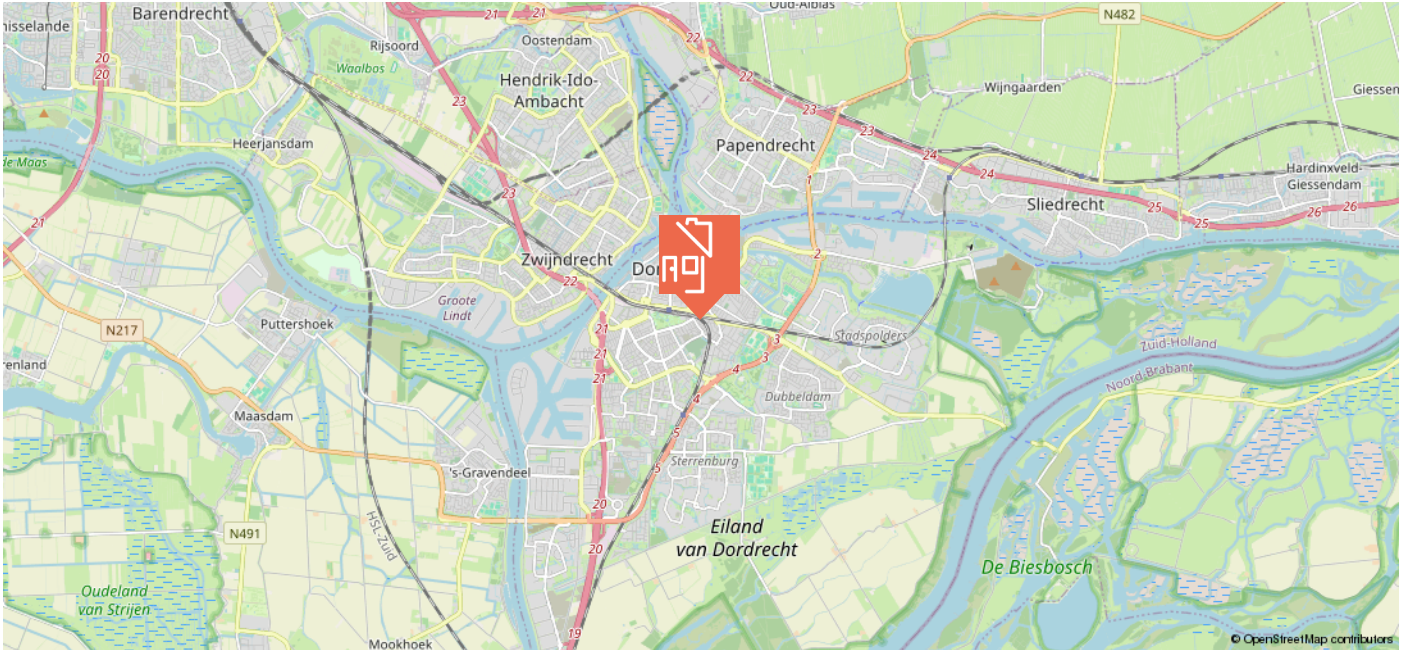
↑ 4.37 m ↓



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

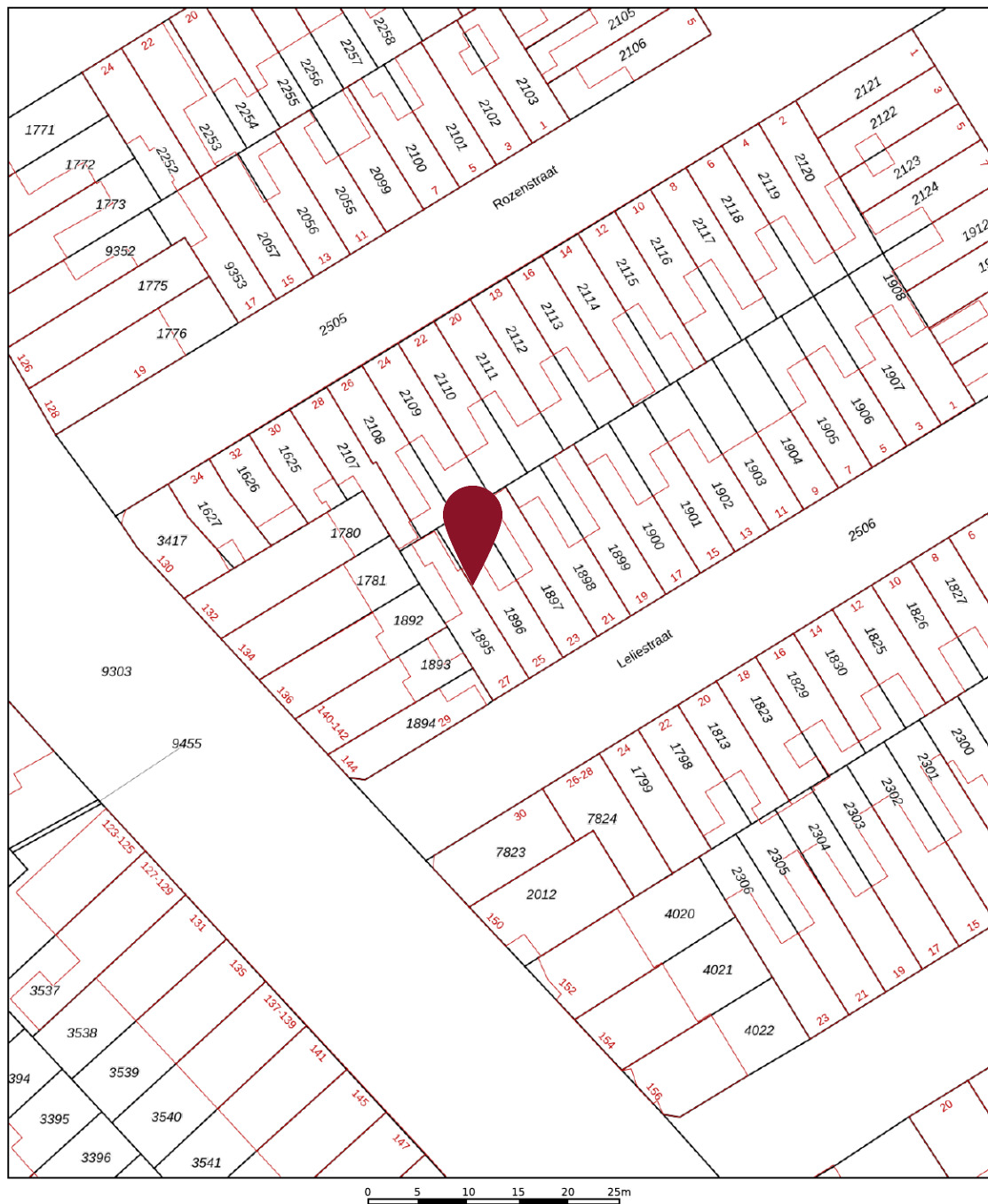
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dordrecht Sectie K Perceel 1896	kadaster 
--	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

VERDERE INFORMATIE

ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

KEURDERS

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**